TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WR - Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Grünflächen

2.1 Öffentliche Grünflächen (Kleinkinderspielplatz)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleinkinderspielplatz" darf bis zu 40 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden.
Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Laubbaum (Purpurkastanie) und je angefangene 10 m² ein Strauch gemäß der Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

2.2 Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche", i.V. mit der Festsetzung für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen, ist je m² ein Strauch entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Je angefangene 200 m² Fläche ist ein Baum I. Ordnung und je angefangene 100 m² ein Baum II. Ordnung zu pflanzen.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Straßen- und wegebegleitende Bepflanzungen

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind standortgerechte Laubbäume, wie die Winterlinde und die Hainbuche, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

15 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste mit einer Pflanze / m² zu begrünen.

3.3 Begrünung von Müllcontainern, Müllboxen, etc.

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen.
Pflanzarten zur Begrünung sind:

Efeu, Knöterich, Kletterhortensie und Clematis in Arten.

4. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stileiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe

Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *1 gekennzeichneten Bereiche die natürliche Geländeoberfläche. Die Höhen sind an den zur Verkehrsfläche hin orientierten Vorderfronten der Gebäude für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Maßgebliche Bezugshöhe ist für die mit *2 gekennzeichneten Bereiche die vorgelagerte Verkehrsfläche. Die Höhen sind für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte zu messen.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Unterkante der Sparren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigungen und die Firstrichtungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden muß mind. 1,25 m betragen.

4. Abgrabungen

Abgrabungen sind auf den so  markierten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind innerhalb dieser Flächen Abgrabungen für Treppenanlagen, Garagen und Stellplätze zulässig.

C. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Das Bergamt Siegen weist darauf hin, daß möglicherweise oberflächennaher Bergbau in diesem Gebiet stattgefunden hat, von dem Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ausgehen könnten.

3. Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Bauschutzgebiet des Flughafens Köln-Bonn liegt. Möglicherweise ist in der Zukunft mit einer erhöhten Belastung durch Fluglärm zu rechnen.

D. EMPFEHLUNGEN

1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.

2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) empfohlen.